

Vägledning vid köp av småhustomt via tomtkön

2016-01-05



Att köpa en småhustomt och bygga sitt egna hus är för många en stor dröm. Detta vägledningsdokument har tagits fram för att hjälpa dig i planeringen och beslutet om att köpa en kommunal tomt för småhus från kommunen. Dokumentet ska hjälpa dig att få en bild av vad ett köp innebär och vilka kostnader som kan uppkomma i samband med köpet. Observera att nedan information endast är vägledande och undantag kan förekomma.

Vem kan köpa en kommunal tomt för småhus?

För att få möjlighet att köpa en av de tomter som Norrköpings kommun tar fram måste du stå i kommunens tomtkön. Anmälan till tomtkön görs via e-tjänst på www.norrkoping.se, sök ”anmälan till tomtkön”. Betalning sker direkt vid anmälan via internetbanken eller kontokort. Möjlighet finns även att betala via faktura.

För att köpa en tomt som tidigare erbjudits tomtkön och som nu är tillgänglig för direktköp finns idag inget krav på att du ska stå i tomtkön.

Nya tomtområden som erbjuds

När nya kommunägda tomtområden erbjuds är gator, vatten och avlopp samt övrig infrastruktur utbyggd. Tomterna som erbjuds är också fastighetsbildade. Det är lantmäteriet som fastighetsbildar och i förrättningen bestäms fastighetens areal och gränser. Fastighetens gränser markeras med gränsrör i marken.

När tomterna i ett nytt område ska fördelas sker utskick av information till alla i tomtkön som får möjlighet att göra en intresseanmälan och rangordna önskade tomter. När anmälningstiden gått ut sammanställs intresseanmälningarna och fördelning sker efter köplacering. De som tilldelats en tomt har cirka fyra veckor på sig att bestämma om man vill gå vidare med tomten eller inte. Det är endast om du tilldelats en tomt och väljer att köpa denna som du förlorar din plats i kön.

Reservation av befintlig tomt

De tomter som erbjudits tomtkön och som inte sålts är tillgängliga för direktköp. Det innebär först till kvarn. Det är möjligt att reservera en tomt och reservationen är giltig i cirka fyra veckor.

Vad händer när du erbjudits/reserverat en tomt?

Om du tilldelats eller reserverat en tomt skickas två exemplar av köpekontrakt till dig. I köpekontraktet finns mer information om tomten och vad du förbinder dig till vid ett köp. Kontrakten ska skickas tillbaka innan reservationstiden gått ut om du vill köpa tomten. Genom ett undertecknande av köpekontrakten förbinder du dig att genomföra köpet. Det är därför viktigt att du är införstådd med kontraktets villkor, har finansieringen klar samt är medveten om detaljplanens bestämmelser.

När köpekontrakten inkommit inom angiven tid skickas en faktura på handpenningen till dig. Handpenningen ska normalt betalas inom 15 dagar och när betalning skett skickas ditt exemplar av köpekontrakten till dig.

Inför tillträdesdag skickas en faktura på resterande del av köpeskillingen samt avgift för VA-anslutning. Fakturan ska betalas senast på tillträdesdagen. När betalning registrerats skickas ett undertecknat köpebrev till dig som är ett kvitto på att fastigheten övergått i din ägo. Det är viktigt att du ansöker om lagfart inom tre månader från tillträdesdagen. Ansökan skickas till fastighetsinskrivningen på lantmäteriet.

Kostnader som kan tillkomma

Förutom köpeskillingen för tomten tillkommer även andra kostnader i samband med köpet. Observera att nedan kostnader inte är heltäckande utan endast ett urval utifrån vanligt förekommande kostnader i samband med nybyggnation och köp av fastighet.

- **Lagfartskostnader.** Vid köp av fastighet ska du ansöka om lagfart för att registrera att du är ägare till fastigheten. Detta måste göras inom tre månader från det att du fått tillträde till fastigheten och ansökan ska skickas till fastighetsinskrivningen på lantmäteriet. Kostnad för lagfart tas ut i form av expeditionsavgift samt stämpelskatt som beräknas utifrån köpeskillingen eller fastighetens taxeringsvärde, för närvarande 1,5 procent.
- **Inteckning av fastighet.** Om du behöver låna pengar för att finansiera byggnation och fastighetsköp krävs säkerhet för lånet. Fastigheten kan då användas som säkerhet genom att den intecknas (pantbrev tas ut). Kostnad för detta är idag 2 procent av pantbrevets belopp i stämpelskatt plus en expeditionsavgift.
- **Kostnader för bygglov.** Innan byggnation eller någon form av markarbete påbörjas ska bygglov sökas hos bygg- och miljökontoret. För att bygglov ska beviljas är det viktigt att den tänkta bebyggelsen och övriga åtgärder är förenliga med gällande detaljplan för fastigheten. Det är därför viktigt att du innan köp har förvässat dig om att du kan bygga det du önskar på fastigheten. En bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov. Mer information om bygglovsprocessen och kontaktuppgifter finns på kommunens hemsida, sök ”Bygglov, marklov, rivningslov och anmälan”.
- **Planavgift.** I de fall kostnader för framtagande av detaljplan inte reglerats i ett så kallat planavtal tas en planavgift ut i samband med bygglov. Planavgiften är baserad på byggnadens storlek. Mer information om planavgift finns på kommunens hemsida, sök ”planavgift”.
- **Nybyggnadskarta.** I bygglovsansökan behövs en situationsplan som baseras på en nybyggnadskarta som beskriver rådande förutsättningar för ett byggnadsprojekt. Om en enkel eller fullständig nybyggnadskarta krävs avgörs på bygg- och miljökontoret. Kartan beställs hos stadsbyggnadskontoret, geografisk information, och kostnaden är baserad

utifrån tomtarealen. Mer information om nybyggnadskarta och beställning finns på kommunens hemsida, sök ”nybyggnadskarta”.

- **Husutstakning.** När bygglov har beviljats för en ny byggnad framgår det i lovet om byggnad ska stakas ut för att säkerställa att den uppförs på den plats som är angiven. Utstakning kan beställas av stadsbyggnadskontoret, geografisk information.
- **Ytterligare utredningar.** Exempelvis bullerutredning, geoteknisk utredning.
- **Anslutningsavgift för vatten och avlopp.** Tomter som erbjuds via tomtkän ska anslutas till det kommunala VA-nätet. I nya områden som erbjuds finns förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Anslutningsavgiften betalas på tillträdesdagen i samband med slutbetalning av köpeskillingen och avgiften kan variera beroende på områdesspecifika förhållanden. För mer information kontakta tomtköansvarig.
- **Anslutningsavgift för el.** För att ansluta fastigheten till elnätet tas en anslutningsavgift ut. För mer information kontakta E.ON Elnät Sverige AB.
- **Anslutningsavgift för bredband/fiber.** För att ansluta fastigheten till bredband-/fibernet tas en anslutningsavgift ut.
- **Anslutningsavgift för fjärrvärme.** Om fastighet kan och ska anslutas till fjärrvärme tas en anslutningsavgift ut. För mer information kontakta E.ON Värme Sverige AB.
- **Husbyggnation.** Beroende på om du bygger själv, anlitar husleverantör eller byggfirma varierar vem som har ansvaret och sköter de olika momenten och beställningarna som byggnationen innebär. Undersök vad som ingår i priset om husleverantör eller byggfirma anlitas.
- **Markarbeten.** Behöver tomten fyllas upp, sprängas, schaktas, etcetera eller kan pålning av byggnad behövas? Dessa åtgärder är förenliga med kostnader så tänk därför på att anpassa huset till tomtens naturliga förutsättningar och inte tvärtom. I vissa tomtområden finns även restriktioner i detaljplanen kring förändring av marknivån. Om du vill utföra en undersökning av marken innan köp ska du kontakta stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering.

Att iordningställa trädgård, uteplats, utfart, murar etcetera är också åtgärder som kostar pengar. Så tänk även igenom hur du vill utforma din trädgård inför köpet.
- **Försäkringar.** Nybyggnation är förenat med en rad nödvändiga försäkringar.

Allmänna tips

- Kolla detaljplanen. Finns restriktioner kring vad, var och hur man får bygga?
- Åk ut till tomten och gå runt. Vart kan du tänka dig att placera huset utifrån vad som är tillåtet i detaljplanen? Vilka förutsättningar finns? Hur är markförhållandena?
- Kontakta din bank i god tid angående finansiering av tomt och hus.
- Prata med olika husleverantörer eller byggfirmor om du inte själva vill ansvara och utföra byggnationen.
- Du som köpare har ett stort ansvar att själv ta reda på vad som ska göras, beställas och när. Detta dokument är endast en liten vägledning och huvudansvaret ligger på dig som köpare.

Välkommen att kontakta tomtköansvarig!